

**Openbare vergadering van donderdag 23 januari 2025**

**Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, aangewezen-burgemeester  
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen  
Manon BAS, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Dirk MOENS, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** /

**Afwezig:** /

**AFBAKENING RECHT VAN VOORKOOP 'VLAAMSE CODEX WONEN' - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Artikel 40, §1 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Artikel 5.76 van het Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 ('Vlaamse Codex Wonen van 2021') dat bepaalt dat de gemeente het recht van voorkoop afbakent via een gemeenteraadsbesluit.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

**WETTELIJK**

- Artikels 5.208 tem. 5.210, boek 5, deel 6, a van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021').
- Artikels 5.76 tem. 5.78 van het Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 ('Vlaamse Codex Wonen van 2021').
- Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.
- Titel IV, hoofdstuk I, II en VI van het Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.
- Decreet van 21 april 2023 'tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', in het bijzonder artikels 60 tem. 65 waarmee volgende wijzigingen werden doorgevoerd:
  - Het aantal begunstigden van het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Codex Wonen werd beperkt tot de woonmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten (voorheen was ook het Vlaams Woningfonds aangeduid als begunstigde);
  - Het functioneel voorkooprecht op basis van het leegstandsregister, het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) werd geschrapt;

- Het territoriaal recht van voorkoop kreeg een nieuwe invulling. Lokale besturen kunnen zelf een recht van voorkoop invoeren. De bevoegdheid ligt niet langer bij de Vlaamse Regering.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het recht van voorkoop, waarmee werd bepaald:
  - Het recht van voorkoop wordt afgebakend aan de hand van de kadastrale identificatiegegevens van de percelen en gebouwen;
  - Het recht van voorkoop geldt voor maximaal 15 jaar.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 januari 2024 "Afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Codex Wonen' - Standpuntbepaling".

## **INHOUDELIJK**

- Huidige territoriale afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Wooncode', gekend als 'de bijzondere gebieden' (WEBSITE).
- Voorstel van nieuwe afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Codex Wonen':
  - in een Excellijst met kadastrale identificatiegegevens (BIJLAGE 1) en
  - op kaart, louter informatief (BIJLAGE 2).

## **De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

## **De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording: Voorgeschiedenis**

De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales ...) hebben in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop' ('RVV'). Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigen van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Het recht van voorkoop wordt aangeboden via het e-voorkooploket.

Rechten van voorkoop zijn voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomeinen (o.a. natuurbehoud, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart, enz...)

## **Recht van voorkoop: woonbeleid**

De woonmaatschappij en de gemeente kunnen het recht van voorkoop m.b.t. het woonbeleid alleen uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappij. Het recht van voorkoop is bestemd voor de realisatie van een sociaal geconventioneerd woonaanbod of functies die daar rechtstreeks mee verbonden zijn. Ook Vlabinvest kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in zijn werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van de modale inkomenstrekkingen.

Sinds 9 juni 2023 is het de gemeente die een afbakening maakt van percelen en gebouwen waarop het recht van voorkoop van toepassing is. Alleen percelen en gebouwen gelegen in een 'zone bestemd voor wonen' komen in aanmerking.

Het besluit voorziet in een overgangsbepaling voor de zogenaamde bijzondere gebieden, overeenkomstig vroeger artikel 5.209 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Grimbergen is één van de 13 Vlaamse gemeenten met een territoriale afbakening (bijzondere gebieden) voor het recht van voorkoop. Het oude territoriaal recht van voorkoop eindigt op 31 december 2024. Gemeenten met bijzondere gebieden (zoals Grimbergen) kunnen **vanaf 1 januari 2025** instappen in de vernieuwde regeling.

De afbakening moet bij gemeenteraadsbesluit gebeuren en voldoende onderbouwd zijn. De gemeente houdt daarbij rekening met het gevoerde huisvestingsbeleid, aangezien het perceel of gebouw dat door de uitoefening van het recht van voorkoop is gekocht, een specifieke bestemming moet hebben.

Artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet uitzonderingen op het recht van voorkoop. Zo wordt het recht van voorkoop niet aangeboden in geval van een

particuliere aankoop van een eerste en enige gezinswoning, of een perceel bouwgrond, met het oog op eigen bewoning.

De gemaakte afbakening geldt voor maximaal 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het gemeenteraadsbesluit. Het is de gemeente toegestaan een kortere termijn te bepalen, maar indien zij geen geldigheidsduur bepaalt, geldt de maximale termijn van 15 jaar.

Het voorkooprecht is pas uitvoerbaar indien de afbakening via het digitaal platform Recht van Voorkoop is aangeleverd en zichtbaar is in het themabestand 'Recht van Voorkoop', te raadplegen via Geopunt.

### **Voorstel afbakening**

Voor de afbakening is de gemeente gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur, wat maakt dat de gemeenteraad de keuze van percelen en gebouwen moet motiveren.

Alle woonkernen van de gemeente Grimbergen werden onderzocht. Een evenwichtige spreiding en het vermijden van concentraties van het sociaal woonaanbod worden beoogd.

De criteria die werden aangewend werden voor de afbakening zijn:

#### **1. Percelen die (grotendeels) gelegen zijn in woongebied.**

- enkel de percelen die gelegen zijn in een zone 'bestemd voor wonen' komen in aanmerking om opgenomen te worden in de afbakening.
- (grote) bebouwbare/bebouwde percelen waarvan de oppervlakte niet volledig in woongebied gelegen is (aangeduid als de groene percelen op het plan in bijlage 2) worden voorlopig opgenomen in de afbakening. Dit in afwachting van het advies van Wonen in Vlaanderen; een afbakening van het voorkooprecht kan immers altijd geactualiseerd worden.

#### **2. Percelen in en aansluitend op bestaande (voormalige) sociale woonwijken, bestemd voor sociaal wonen of aansluitend op de eigendom van een sociale woonmaatschappij**

- bestaande locaties met een sociaal woonaanbod en de aanpalende percelen
  - zodat het sociaal aanbod uitgebreid kan worden;
  - zodat de de omgevingskwaliteit, ontsluiting,... verhoogd kan worden
- locaties met voormalig sociaal woonaanbod
  - zodat dit teruggekocht kan worden indien wenselijk.
- locaties die in een bestemmingsplan zijn bestemd voor sociaal wonen
  - zodat de realisatie van een sociaal woonproject wordt gefaciliteerd
- locaties palend aan een eigendom van een sociale woonmaatschappij
  - zodat de opportuniteiten worden vergroot

Om de beleidsdoelstelling inzake de creatie van een kwalitatief sociaal woonaanbod te realiseren, is het van belang dat de mogelijkheid bestaat om bovenstaande locaties (terug) te kopen, om er nieuwbouwprojecten mogelijk te maken, om woonondersteunende functies te voorzien of voor bijvoorbeeld groenaanleg. Soms belemmeren privé-eigendommen tussen of rond de sociale woningen in de uitbouw van een ruimer en kwalitatiever project.

Op het grondgebied Grimbergen zijn de sociale woonwijken van de Dahlialaan en de Tweelindendreef opgenomen, alsook de percelen in het RUP Herbestemming Open Ruimte waar een sociaal woonaanbod op of naast kan gerealiseerd worden.

#### **3. Percelen in de kern van de deelgemeentes en gehuchten**

- gebieden nabij voorzieningen en/of openbaar vervoer waar een project zowel bouwfysisch als financieel realistisch kan zijn (bv. geen beschermd monument)
  - zodat de middelen efficiënt worden ingezet
- gebieden waar renovatie nodig is (bv. kleine percelen met weinig woonkwaliteit)
  - Hierdoor kunnen deze gebieden opgewaardeerd worden door:
    - het voorzien in een gerenoveerd of nieuw patrimonium;
    - waar nodig bijkomende open groene ruimten te creëren om zo de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.
- percelen aansluitend op percelen in eigendom van de gemeentelijke eigendommen, eigendommen van de woonmaatschappij, ...

- om nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren zijn vaak meerdere aaneengesloten percelen nodig. Soms belemmeren tussenliggende privé-eigendommen de uitbouw van een ruimer (en groener) project.
- strategische percelen en gebieden, alsook potentiële verdichtings- en transformatielocaties
  - locaties waar interessante mogelijkheden tot kleinschalige sociale woonprojecten zich aandienen, mede voor het opvangen van de toekomstige woonbehoefte.

Op het grondgebied Grimbergen is quasi de volledige deelgemeente Strombeek-Bever opgenomen. Door de nabijheid van frequent bediend openbaar vervoer en vele voorzieningen een goede woonlocatie voor de kwetsbare sociale woongroep. Voor deze deelgemeente wenst men bijkomend in te zetten op de verbetering van de leefkwaliteit en de sociale cohesie. Met sociale woonprojecten kan ook gewerkt worden aan het opwaarderen van verouderd patrimonium. In die zin wenst men alle opportuniteiten te benutten. Waar nodig kunnen in de omgeving van sociale woningen bijkomende open ruimtes worden gecreëerd om zo de leefbaarheid te verbeteren. Deze opwaardering en extra ruimtes kunnen ook de toegang tot ondersteunende dienstverlening in het kerngebied verder optimaliseren.

Binnen de afbakening wordt ook de landelijke kern van Beigem opgenomen. Binnen deze langgerekte dorpsstructuur dient de mogelijkheid te worden voorzien om het sociale woonaanbod te verhogen. Hier kunnen eventueel kleinschalige projecten worden gerealiseerd die zich inpassen binnen de structuur van de kern.

In Humbeek worden een aantal percelen langsheen en in de omgeving van de Kerkstraat aangeduid, in combinatie met een aantal kleinere percelen aan de overzijde van het kanaal (cfr. verbeteren woonkwaliteit). Dit is ook in hoofdzaak een landelijke woonomgeving waarbij de percelen langs de centrale assen interessante locaties vormen voor sociale woningbouw, verweven in de bestaande woonlinten.

Bijkomend worden er opportuniteiten gevonden binnen het gehucht Borcht. Hier kan ingezet worden op het verbeteren van de woonkwaliteit. Hetzelfde standpunt kan worden ingenomen voor de percelen in de omgeving van de Verbrande Brug.

Voor het centrum van Grimbergen, worden in hoofdzaak kleinere percelen langs de de grotere invalswegen opgenomen (aan de Vilvoordsesteenweg, Wolvertemsesteenweg,...), percelen in de directe omgeving van de bestaande woonwijken, maar ook strategische locaties (Waardbeekdreef, 's Gravenmolenstraat,...). Deze locaties laten de gemeente toe om te reageren op mogelijk interessante gronden om gespreide, kleinschalige projecten van sociale huisvesting te voorzien binnen het kernversterkend beleid.

De voorliggende afbakening gebeurde in overleg met Vlabinvest en 3Wplus.

Indien het toekomstige Beleidsplan Ruimte van de gemeente nog bijkomende opportuniteiten aan het licht brengt, of de inzichten veranderen, kan de afbakening van het voorkeepsrecht desgevallend worden aangepast.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Raadslid Laurent VANBINST krijgt het woord en heeft in de bijlage gezien dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen percelen die in woongebied liggen en percelen die gedeeltelijk in woongebied liggen. Uit de bepaling is het volgens hem zeer duidelijk dat het moet gaan over percelen die in woongebied liggen. Uit de motivering begrijpt raadslid VANBINST dat er een advies is gevraagd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, maar dat dat advies nog niet binnen is. In de motivatie wordt er echter gespeculeerd dat dat advies gunstig zal zijn volgens een bepaalde vijftigprocentregeling, die hij niet terugvindt in de regelgeving. Deze percelen worden echter nu al mee opgenomen in dit besluit. Hij vindt het opvallend om een vaststelling van het gebied te laten afhangen van een toekomstig advies, dat onzeker is. Bovendien vraagt hij zich af of men, op basis van een advies, zomaar de duidelijke bepaling van

artikel 5.76 ruim kan interpreteren om een nog bredere carte blanche te geven als het gaat over de voorkooprechten. Het gaat over 550 extra percelen, die dan onderworpen zouden zijn aan het voorkooprecht.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en stelt dat de indruk wordt gegeven dat het voorkooprecht, voor het gebied waarop het van toepassing is, verruimd wordt. Dat is niet het geval. Vlaanderen vraagt dat er een afbakening wordt gedaan. Er is weinig basis om te vergelijken en het is geen gemakkelijk verhaal. Men heeft zich gebaseerd op de woonkernen en de locaties waar meerdere woningen staan die wat goedkoper zijn dan elders. De bedoeling van het voorkooprecht is om nadien daar woningen te kunnen voorzien voor mensen die financieel minder aan de bak komen. Er wordt dus best gezocht naar plaatsen met eerder kleine of bescheiden woningen, onder een bepaald financieel niveau. Daarop is dit eigenlijk gebaseerd. Hij gaat ervan uit dat als bepaalde percelen niet overeenkomen met die regel dat er een bepaald percentage in woongebied moet liggen, dat het voorkooprecht daar niet van toepassing zal zijn. Hij vraagt hoe dit precies geformuleerd staat.

Raadslid VANBINST herhaalt zijn punt dat er geen beslissing genomen kan worden o.b.v. advies dat men nog moet ontvangen en waar men van verwacht dat dit "gunstig" zal zijn.

Burgemeester LAEREMANS krijgt tot slot het woord en stelt voor dit na te kijken en daarom de bespreking en goedkeuring van het punt met een maand te verdagen.

**Bijkomende informatie:**

/

**Stemming:**

Verdaagd met eenparigheid van stemmen.

**BESLUIT:**

**Enig artikel.**

De bespreking van dit agendapunt te verdagen naar een volgende gemeenteraadszitting.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 28 februari 2025

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad